

平成25年12月20日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区永田町ニ丁目4番8号
ニッセイ永田町ビル7階
大和ハウス・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 多田 哲治
(コード番号: 8984)

資産運用会社名
大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 山田 裕次
問合せ先 取締役財務企画部長 漆間 裕隆
TEL. 03-3595-1265

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

大和ハウス・レジデンシャル投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)は、本日、下記の通り国内不動産信託受益権の譲渡を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 譲渡の理由

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます。)は、平成23年9月5日付で本資産運用会社の社内規程である本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドラインを変更し、今後取得する投資対象資産を居住施設に特化する方針としています。本投資法人が保有している商業施設1物件「フォレオタウン筒井」(保有割合0.6%)については、市場の状況等を判断の上、適切な時期での売却を検討してまいりましたが、今般、ポートフォリオの中長期的な運用効率等について勘案し、本日、当該商業施設の譲渡(以下、「本譲渡」といいます。)を決定しました。

本譲渡により、本投資法人及び本資産運用会社の経営資源を居住施設の運用に集中し、居住施設の投資効率及び運営能力をより高めていくことで、より収益性の向上に努めていきます。なお、本譲渡により総額385百万円(諸経費等を含みます。)の売却損が発生する見込みですが、内部留保を取り崩すことにより当該売却損が分配金に与える影響を吸収します。

2. 本譲渡の概要

- | | |
|----------------------|--|
| ① 資産の名称 | : フォレオタウン筒井 |
| ② 譲渡予定資産の種類 | : 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| ③ 譲渡予定価格 | : 990,446,666円
(但し、譲渡にかかる諸費用、租税公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。) |
| ④ 取得日 | : 平成19年3月23日 |
| ⑤ 取得価格 | : 1,410,000,000円 |
| ⑥ 帳簿価格 | : 1,368,037,411円(平成25年8月末日現在) |
| ⑦ 不動産鑑定評価額 | : 1,050,000,000円(価格時点:平成25年8月31日) |
| ⑧ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 | : ▲377,590,745円(上記③と上記⑥の差額) |
| ⑨ 譲渡予定価格と不動産鑑定評価額の差額 | : ▲59,553,334円(上記③と上記⑦の差額) |
| ⑩ 不動産売買契約締結日 | : 平成25年12月26日(予定) |
| ⑪ 引渡予定日 | : 平成25年12月26日又は売主と買主が別途合意する日 |
| ⑫ 譲渡先 | : 後記「3. 譲渡先の概要」をご参照下さい。 |

⑬ 譲渡方法

：不動産を信託財産とする信託の受益権を譲渡先に一括決済方式により譲渡

所在地	奈良県大和郡山市筒井町 531 番地 1	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	12,073.77
	用途地域	準工業地域・第一種住居地域
	建ぺい率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗・事務所
	延床面積 (㎡)	4,115.33
	構造・階数	鉄骨造、平屋 (一部2F)
	建築時期	平成18年10月2日 (A棟・B棟) 平成18年10月16日 (C棟) 平成18年10月11日 (D棟)
テナントの内容 (注1)	テナント総数	1
	賃貸可能戸数 (戸)	11
	賃貸戸数 (戸)	11
	稼働率 (%)	100.0
	総賃料収入 (千円)	7,575
	敷金・保証金 (千円)	128,757
不動産鑑定 評価額(注2)	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成25年8月31日
	不動産鑑定評価額	1,050,000,000円

(注1) (i) 「テナント総数」欄は、マスターリース会社とマスターリース契約 (一括賃貸借契約) が締結されているため、1として記載しています。
(ii) 「賃貸可能戸数」欄には、譲渡予定資産について、賃貸が可能な戸数を記載しています。
(iii) 「賃貸戸数」、「稼働率」、「総賃料収入」及び「敷金・保証金」欄は、平成25年11月30日現在の状況です。
(iv) 「賃貸戸数」欄は、譲渡予定資産について、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。
(v) 「稼働率」欄には、譲渡予定資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(vi) 「総賃料収入」欄は、平成25年11月の月額総賃料収入を記載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。
(vii) 「敷金・保証金」欄は、譲渡予定資産について、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき各エンド・テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の合計額を記載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 「不動産鑑定評価額」は、第15期末 (平成25年8月31日) を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

3. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の一般事業会社ですが、名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

4. 媒介の概要
(1) 媒介者の概要

商号	株式会社リサ・パートナーズ
本店所在地	東京都港区港南二丁目15番3号 品川インターシティC棟19階
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 田中 敏明
主な事業の内容	企業、債権、資産領域における投融資及び各種アドバイザー
資本金	100百万円 (平成25年11月30日現在)
設立年月日	平成10年7月2日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。

人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、記載すべき資本関係はありません。

(2) 媒介手数料の金額

媒介先からの同意を得られていないため、媒介手数料の金額については非開示としています。

5. 今後の見通しについて

本譲渡による賃料収入の減少は軽微であり、また、平成 26 年 2 月期（平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日）に発生する見込みの売却損は、内部留保（分配準備積立金）（注）を取り崩すことにより当該売却損が分配金に与える影響を吸収します。

このため、平成 26 年 2 月期（平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日）及び平成 26 年 8 月期（平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日）の運用状況の予想の修正はありません。

（注）本投資法人は、平成 25 年 8 月末日現在、総額 19,140 百万円の内部留保（分配準備積立金）を有しています。

以上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.daiwahouse-resi-reit.co.jp/>

【参考情報】

本譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得年月日 (注2)	取得価格 (注3)	投資比率 (注4)	
居住施設	エリア1	1001	クイズ恵比寿	平成18年3月22日	7,650	3.3%	
		1002	カスターリア麻布十番七面坂	平成18年3月22日	4,500	2.0%	
		1003	カスターリア芝公園	平成18年3月22日	2,630	1.1%	
		1004	カスターリア銀座	平成18年3月22日	2,520	1.1%	
		1005	カスターリア広尾	平成18年3月22日	2,220	1.0%	
		1006	カスターリア日本橋	平成18年3月22日	1,200	0.5%	
		1007	カスターリア八丁堀	平成19年3月7日	2,300	1.0%	
		1008	カスターリア麻布十番	平成19年6月21日	2,910	1.3%	
		1009	カスターリア麻布十番II	平成19年6月21日	2,690	1.2%	
		1010	カスターリア新宿夏目坂	平成19年6月21日	1,865	0.8%	
		1011	カスターリア銀座II	平成19年6月21日	1,800	0.8%	
		1012	カスターリア渋谷櫻丘	平成19年6月21日	1,400	0.6%	
		1015	カスターリア西麻布霞町	平成22年4月1日	2,143	0.9%	
		1016	カスターリアお茶の水	平成22年4月1日	1,770	0.8%	
		1017	カスターリア参宮橋	平成22年4月1日	1,393	0.6%	
		1018	カスターリア水天宮	平成22年4月1日	1,279	0.6%	
		1019	カスターリア水天宮II	平成22年4月1日	1,138	0.5%	
		1020	カスターリア新富町	平成22年4月1日	932	0.4%	
		1021	カスターリア新富町II	平成22年4月1日	825	0.4%	
		1022	カスターリア原宿	平成22年4月1日	887	0.4%	
		1023	カスターリア代々木上原	平成22年4月1日	608	0.3%	
		1024	カスターリア千駄ヶ谷	平成22年4月1日	555	0.2%	
		1025	カスターリア新宿7丁目	平成22年4月1日	464	0.2%	
		1027	カスターリア人形町	平成22年4月1日	947	0.4%	
		1028	カスターリア人形町II	平成22年4月1日	1,070	0.5%	
		1029	カスターリア新御茶ノ水	平成22年4月1日	914	0.4%	
		1030	カスターリア東日本橋II	平成22年4月1日	1,370	0.6%	
		1031	カスターリア神保町	平成22年4月1日	1,160	0.5%	
		1032	カスターリア新富町III	平成22年4月1日	675	0.3%	
		1033	カスターリア新宿御苑	平成22年4月1日	2,720	1.2%	
		1034	カスターリア高輪台	平成22年4月1日	860	0.4%	
		1035	カスターリア東日本橋III	平成22年4月1日	666	0.3%	
		1036	カスターリア新宿御苑II	平成22年4月1日	486	0.2%	
		1037	カスターリア新富町IV	平成22年4月1日	400	0.2%	
		1038	カスターリア高輪台II	平成22年4月1日	1,190	0.5%	
		1039	カスターリア南麻布	平成22年4月1日	642	0.3%	
		1040	カスターリア銀座III	平成22年4月1日	2,880	1.3%	
		1041	カスターリア茅場町	平成22年4月1日	2,707	1.2%	
		1042	カスターリア高輪	平成22年4月1日	7,430	3.2%	
		1043	カスターリア東日本橋	平成22年4月1日	3,520	1.5%	
		1045	カスターリア新宿	平成22年4月1日	2,950	1.3%	
		1046	カスターリア市ヶ谷	平成22年6月29日	940	0.4%	
		1047	芝浦アイランド ブルームタワー	平成23年10月18日	7,580	3.3%	
		1048	カスターリア初台	平成23年12月19日	2,030	0.9%	
		1049	カスターリア初台II	平成25年9月27日	1,900	0.8%	
		1050	カスターリア恵比寿	平成25年9月27日	1,420	0.6%	
				小計		92,136	40.1%

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得年月日 (注2)	取得価格 (注3)	投資比率 (注4)		
居住施設	エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	平成17年12月20日	4,500	2.0%		
		2002	カスターリア都立大学	平成18年3月22日	648	0.3%		
		2004	カスターリア雪谷	平成19年3月7日	1,110	0.5%		
		2005	カスターリア祐天寺	平成19年6月21日	1,450	0.6%		
		2006	カスターリア大塚	平成19年6月21日	1,480	0.6%		
		2007	カスターリア菊川	平成19年6月21日	817	0.4%		
		2008	カスターリア目黒	平成22年4月1日	844	0.4%		
		2009	カスターリア大塚II	平成22年4月1日	1,040	0.5%		
		2010	カスターリア自由が丘	平成22年4月1日	1,200	0.5%		
		2011	カスターリア目白	平成22年4月1日	988	0.4%		
		2012	カスターリア池袋	平成22年4月1日	2,570	1.1%		
		2013	カスターリア要町	平成22年4月1日	1,140	0.5%		
		2014	カスターリアタワー品川 シーサイド	平成22年4月1日	7,380	3.2%		
		2015	カスターリア八雲	平成22年4月1日	857	0.4%		
		2016	カスターリア戸越駅前	平成22年4月1日	1,560	0.7%		
		2018	カスターリア本所吾妻橋	平成22年4月1日	996	0.4%		
		2019	カスターリア北沢	平成22年4月1日	742	0.3%		
		2020	カスターリア門前仲町	平成22年4月1日	503	0.2%		
		2023	カスターリア上池台	平成22年4月1日	198	0.1%		
		2024	カスターリア森下	平成22年4月1日	832	0.4%		
		2025	カスターリア若林公園	平成22年4月1日	776	0.3%		
		2026	カスターリア浅草橋	平成22年4月1日	792	0.3%		
		2027	カスターリア入谷	平成22年4月1日	546	0.2%		
		2028	カスターリア北上野	平成22年4月1日	2,641	1.1%		
		2029	カスターリア森下II	平成22年4月1日	686	0.3%		
		2030	カスターリア三ノ輪	平成22年4月1日	1,430	0.6%		
		2031	カスターリア尾山台	平成22年4月1日	533	0.2%		
		2032	カスターリア中野	平成22年4月1日	1,060	0.5%		
		2033	カスターリア用賀	平成22年4月1日	923	0.4%		
		2034	カスターリア住吉	平成22年4月1日	948	0.4%		
		2035	カスターリア門前仲町II	平成22年4月1日	2,160	0.9%		
		2036	カスターリア押上	平成22年4月1日	1,100	0.5%		
		2037	カスターリア蔵前	平成22年4月1日	1,260	0.5%		
		2038	カスターリア中延	平成22年6月29日	1,790	0.8%		
		2039	ロイヤルパークス豊洲	平成22年11月1日	7,360	3.2%		
		2040	カスターリア戸越	平成22年11月1日	1,770	0.8%		
		2041	カスターリア大井町	平成23年6月30日	1,181	0.5%		
		2042	カスターリア大森	平成23年8月2日	1,500	0.7%		
		2043	カスターリア三宿	平成23年10月7日	1,900	0.8%		
		2044	カスターリア荒川	平成24年3月28日	1,660	0.7%		
		2045	カスターリア大森II	平成24年3月29日	2,370	1.0%		
		2046	カスターリア中目黒	平成24年11月29日	3,800	1.7%		
		2047	カスターリア目黒長者丸	平成25年9月27日	2,030	0.9%		
		2048	カスターリア目黒鷹番	平成25年9月27日	1,750	0.8%		
		2049	カスターリア大森III	平成25年9月27日	1,520	0.7%		
					小計		74,341	32.3%

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得年月日 (注2)	取得価格 (注3)	投資比率 (注4)	
居住施設	エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	平成18年3月22日	1,674	0.7%	
		3002	カスターリア鶴見	平成19年6月21日	666	0.3%	
		3003	カスターリア船橋	平成22年4月1日	704	0.3%	
		3006	カスターリア西船橋	平成22年4月1日	783	0.3%	
		3007	カスターリア舞浜	平成22年4月1日	670	0.3%	
		3008	カスターリア市川妙典	平成22年4月1日	671	0.3%	
		3010	カスターリア浦安	平成22年4月1日	592	0.3%	
		3011	カスターリア南行徳	平成22年4月1日	543	0.2%	
		3012	カスターリア南行徳II	平成22年4月1日	385	0.2%	
		3013	カスターリア野毛山	平成22年4月1日	325	0.1%	
		3017	カスターリア市川	平成22年4月1日	461	0.2%	
		3018	ロイヤルパークス花小金井	平成23年10月7日	5,300	2.3%	
		3019	カスターリア武蔵小杉	平成25年9月27日	1,680	0.7%	
	小計					14,454	6.3%
	居住施設	エリア4	4001	カスターリア新栄	平成17年12月20日	1,920	0.8%
			4008	アブリーレ垂水	平成22年4月1日	1,340	0.6%
			4009	クレスト草津	平成22年4月1日	3,004	1.3%
			4010	カスターリア塚筋本町	平成22年4月1日	1,490	0.6%
			4011	カスターリア新梅田	平成22年4月1日	1,376	0.6%
			4012	カスターリア阿倍野	平成22年4月1日	4,368	1.9%
			4014	カスターリア栄	平成22年4月1日	1,010	0.4%
			4015	カスターリア日本橋高津	平成22年4月1日	3,570	1.6%
			4016	カスターリア円山裏参道	平成22年4月1日	411	0.2%
			4017	カスターリア円山表参道	平成22年4月1日	1,740	0.8%
			4018	カスターリア東比恵	平成22年4月1日	960	0.4%
			4019	カスターリアタワー長堀橋	平成22年4月1日	3,400	1.5%
			4020	カスターリア三宮	平成22年4月1日	1,230	0.5%
			4021	カスターリア勾当台公園	平成22年4月1日	481	0.2%
			4022	カスターリア一番町	平成22年4月1日	783	0.3%
			4023	カスターリア大町	平成22年4月1日	656	0.3%
			4024	カスターリア上町台	平成22年4月1日	2,190	1.0%
4025			カスターリアタワー肥後橋	平成22年4月1日	2,670	1.2%	
4026			ビッグタワー南3条	平成22年11月1日	1,740	0.8%	
4027			カスターリア伏見	平成23年1月14日	2,260	1.0%	
4028			カスターリア名駅南	平成23年8月1日	720	0.3%	
4029			カスターリア薬院	平成23年9月26日	930	0.4%	
4030			カスターリア壬生	平成23年12月22日	1,193	0.5%	
4031			カスターリア榴ヶ岡	平成24年9月3日	1,208	0.5%	
4032			カスターリア大濠ベイタワー	平成25年3月25日	2,910	1.3%	
4033			ロイヤルパークスなんば	平成25年3月29日	2,830	1.2%	
4034			カスターリア志賀本通	平成25年6月26日	1,730	0.8%	
小計					48,120	20.9%	
小計					229,051	99.6%	
居住施設	エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	平成25年6月24日	930	0.4%	
(高齢者向け住宅) 小計					930	0.4%	
合計					229,981	100.0%	

(注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、東京都主要5区(千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区)を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏(エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)を、「エリア4」とは、その他都市(人口約10万人以上の地域)をそれぞれ表します。

(注2) 「取得年月日」は、ニューシティ・レジデンス投資法人(以下、「NCR」といいます。)が保有していた物件については、合併効力発生日である平成22年4月1日としています。

(注3) 「取得価格」には、保有物件に係る各売買契約に記載された売買金額(取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含みません。)に記載しています。ただし、NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末現在の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「投資比率」欄には、取得額の総額に対する各取得価格の比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

以上